

Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Michał Jaros, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Karolina Gzowska – naczelnik wydziału, Departament Architektury, Budownictwa i Geodezji w Ministerstwie Rozwoju i Technologii e-mail: karolina.gzowska@mrit.gov.pl Izabela Rogowska – główny specjalista, Departament Architektury, Budownictwa i Geodezji w Ministerstwie Rozwoju i Technologii e-mail: izabela.rogowska@mrit.gov.pl Zofia Niczyporuk – główny specjalista, Departament Architektury, Budownictwa i Geodezji w Ministerstwie Rozwoju i Technologii e-mail: zofia.niczyporuk@mrit.gov.pl Ilona Gołębiewska – główny specjalista, Departament Architektury, Budownictwa i Geodezji w Ministerstwie Rozwoju i Technologii e-mail: ilona.golebiewska@mrit.gov.pl	Data sporządzenia 9 czerwca 2025 r. Źródło: Upoważnienie ustawowe – art. 7 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) Nr w wykazie prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii – 68
--	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Obecnie obowiązujące rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), zwane dalej „rozporządzeniem Wt”, jest podstawowym aktem prawa regulującym obszerną materię warunków technicznych, jakie są stawiane budynkom.

W wyniku dokonania zmian w obowiązujących przepisach, w tym wprowadzenia nowych wymogów dotyczących zapewnienia dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, wprowadzonych przepisami ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz przepisami ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) – zachodzi konieczność wydania nowego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie regulującego na nowo materię warunków technicznych. Nowe przepisy powinny zostać wydane do 20 września 2026 r.

Celem wydania nowego rozporządzenia jest m.in. przyjęcie rozwiązań, które będą odpowiadały aktualnym technologiom występującym w budownictwie, jak również przyspieszą i ułatwią proces realizacji inwestycji, będąc jednocześnie przejrzyste i zrozumiałe dla odbiorcy. Dlatego też planuje się wprowadzenie zmian mających na celu m.in. uaktualnienie warunków technicznych, ich ulepszenie i uproszczenie, a także doprecyzowanie przepisów, które aktualnie budzą wątpliwości interpretacyjne.

Rozwój technologii

W związku z rozwojem nowych technologii w budownictwie, niektóre przepisy obowiązującego rozporządzenia stały się nieaktualne i przestarzałe, na przykład dotyczące niektórych instalacji. Pojawiła się również konieczność uregulowania kwestii, które do tej pory nie stanowiły przedmiotu rozporządzenia, na przykład instalacji punktów ładowania samochodów i rowerów elektrycznych, urządzeń fotowoltaicznych czy magazynów energii, a także wykorzystania energii słonecznej.

Ułatwienie procesu inwestycyjnego

Do resortu wpływały również uwagi dotyczące utrudnień w prowadzeniu procesu inwestycyjnego spowodowanych m.in. niejednoznacznością przepisów, która prowadziła do różnej interpretacji przez projektantów i organy administracji architektoniczno-budowlanej. Za niewłaściwe uznano również funkcjonowanie w rozporządzeniu przepisów, które uzależniały możliwość ich spełnienia od uzyskania zgody lub opinii właściwego, wskazanego w przepisie, podmiotu. Jest to materia, która powinna być uregulowana przepisami rangi ustawowej.

Wylimitowanie wątpliwości interpretacyjnych i uproszczenie przepisów

Wątpliwości interpretacyjne związane z przepisami dotychczasowego rozporządzenia dotyczyły m.in. warstwy lingwistycznej, w zakresie np. stosowania pojęcia „powinno”, które część osób odbierała jako wskazujące na fakultatywność przepisu. Niejasności budziło również zamienne stosowanie liczby pojedynczej i mnogiej w przepisach. Inne

wątpliwości dotyczyły m. in. definicji kondygnacji podziemnej, szerokości dojścia i dojazdu do działki budowlanej oraz do budynku, usytuowania miejsc postojowych dla samochodów oraz ich zgrupowań, stosowania przepisów w odniesieniu do budynków zabytkowych. Wątpliwości budziła również kwestia zakresu stosowania przepisów rozporządzenia w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku. Czy np. jeśli przebudowa obejmuje jedynie np. pomieszczenia higieniczno-sanitarne, to należy cały budynek w każdym aspekcie przystosować do przepisów projektu rozporządzenia, przykładowo w zakresie obowiązku wyposażenia w dźwig osobowy?

Celem zmiany niektórych przepisów było również ułatwienie projektowania oraz rozwiązywania zgłaszanych do resortu problemów, które powodują przepisy dotyczące m.in. nasłonecznienia i przesłaniania.

Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Celem projektu rozporządzenia jest również spełnienie wymagań, które zostały wprowadzone przepisami ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1411), dalej „ustawa o dostępności”. W szczególności chodzi tutaj o zapewnienie dostępności architektonicznej, o której mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o dostępności. Jednym z największych problemów zgłaszanych do resortu w zakresie dostępności były niewystarczające regulacje dotyczące wyposażania budynków w dźwigi osobowe lub towarowo-osobowe. Prowadziło to do wykluczenia dużej grupy społeczeństwa, np. tzw. „więźniów czwartego piętra”.

Należy wskazać, iż niektóre z projektowanych regulacji w zakresie dostępności mogą przyczynić się do wzrostu cen inwestycji w porównaniu z obecnymi regulacjami w tym zakresie, co wpłynie na finanse wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni mieszkaniowych.

Ochrona przeciwpożarowa

Na podstawie informacji uzyskanych od Państwowej Straży Pożarnej, wynikających z zebranych doświadczeń z działań ratowniczo-gaśniczych, w rozpatrywanych obiektach zidentyfikowano główne czynniki techniczno-budowlane sprzyjające niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się pożarów, w związku z powyższym, celem wydania nowego rozporządzenia jest m. in. ograniczenie możliwości wystąpienia pożarów dużych i bardzo dużych, wymagających prowadzenia długotrwałych działań ratowniczo-gaśniczych, a także związanych z nimi nieakceptowalnych społecznie skutków (duże straty materialne i całkowite zniszczenia budynków, ryzyko znacznego zanieczyszczenia środowiska, utrata wielu miejsc pracy, etc.).

Efektywność energetyczna budynków

Ze względu na wejście w życie dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 2024/1275 z 08.05.2024) konieczna jest jej implementacja do prawa krajowego oraz zmiana przepisów rozporządzenia w tym zakresie.

Użytkowanie budynków mieszkalnych

Przewiduje się włączenie do projektu rozporządzenia regulacji dotychczas zawartych w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. poz. 836, z późn. zm.).

Upoważnienie do wydania rozporządzenia określającego warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych zawarte w art. 7 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ma charakter fakultatywny, a to oznacza, że jego wydanie nie jest obowiązkowe nawet w przypadku utraty mocy przez aktualnie obowiązujące rozporządzenie. Biorąc jednak pod uwagę, że regulowana materia jest szczególnie istotna dla znaczącej części społeczeństwa, a w szczególności dla osób mieszkających w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (gdzie np. nadzór nad sprawnością poszczególnych instalacji czy właściwego utrzymania części wspólnych sprawowany może być przez podmioty trzecie), zasadne i celowe jest zamieszczenie przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania jako odrębny dział projektowanego rozporządzenia.

Zawarcie przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych jest korzystne ze względu na brak konieczności przeprowadzenia kolejnego procesu legislacyjnego, zmniejszenie liczby przepisów oraz ich uproszczenie i doprecyzowanie, a także ułatwi korzystanie z nich bez konieczności przeszukiwania wielu aktów prawnych. Ma na celu również upowszechnienie regulacji zawartych do tej pory w rozporządzeniu o użytkowaniu budynków mieszkalnych, które, jak wynikało z rozeznania przeprowadzonego przez resort, nie były znane wielu podmiotom z branży architektoniczno-budowlanej.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Projekt rozporządzenia określa warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Celem określenia wymienionych warunków jest zapewnienie, że budynek będzie – stosownie do art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – zaprojektowany i wykonany zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, jednocześnie zapewniając:

- 1) spełnienie podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EEG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5, z późn. zm.), dotyczących: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów,

ochrony przed hałasem, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych;

- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie: zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 3) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 4) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego budynku;
- 5) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169, z późn. zm.), w tym osoby starsze;
- 6) minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych, w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym;
- 7) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 8) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
- 9) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
- 10) poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- 11) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Rozwój technologii, ułatwienie procesu inwestycyjnego, wyeliminowanie wątpliwości interpretacyjnych i uproszczenie przepisów

Zmiany w projekcie rozporządzenia obejmują m. in:

- 1) przyjęcie rozwiązań, które będą odpowiadały aktualnym technologiom występującym w budownictwie m. in:
 - a) aktualizację przepisów, m.in. dotyczących niektórych instalacji, które były nieaktualne i przestarzałe, aby odpowiadały obecnie stosowanym technologiom,
 - b) zapewnienie instalacji punktów ładowania oraz niezbędne okablowanie wraz z infrastrukturą kanałową na stanowiskach postojowych dla samochodów oraz miejscach dla rowerów, zgodnie z art. 12a ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1289, z późn. zm.),
 - c) zapewnienie możliwości przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do publicznej światłowodowej sieci telekomunikacyjnej dla działki budowlanej przewidzianej pod zabudowę budynkiem zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej lub mieszkalnym wielorodzinnym,
 - d) zmiany w zakresie warunków minimalnych dotyczących charakterystyki energetycznej nowych i przebudowywanych budynków,
 - e) dodanie rozdziału dotyczącego warunków instalowania urządzeń fotowoltaicznych,
 - f) dodanie rozdziału dotyczącego warunków instalowania magazynów energii,
 - g) dodanie rozdziału dotyczącego wykorzystania energii słonecznej.
- 2) przyspieszenie i ułatwienie procesu realizacji inwestycji:
 - a) do projektu rozporządzenia nie wprowadzono przepisów zawartych w dotychczasowym rozporządzeniu zawierających dopuszczenie, dla wymienionych przypadków, spełnienia wymagań rozporządzenia w inny sposób, po uzyskaniu zgody wskazanego podmiotu lub stosownie do wskazań ekspertyzy, określonej w przepisie, uzgodnionej ze wskazanymi podmiotami.: m. in. przepisów dotyczących budynków zabytkowych,
 - b) zmiana przepisów będących problematyczne przy projektowaniu, np. dotyczących nasłonecznienia i przesłaniania, a także innych przepisów, które były różnie interpretowane przez projektantów i organy administracji architektoniczno-budowlanej,
- 3) ulepszenie i uproszczenie przepisów, aby były przejrzyste i zrozumiałe dla odbiorcy oraz doprecyzowanie przepisów, które aktualnie budzą wątpliwości interpretacyjne,
 - a) ujednolicenie i uproszczenie tekstu poprzez zmianę słownictwa i redakcji przepisów,
 - b) dodanie załączników zawierających rysunki,
 - c) przeniesienie części definicji do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
 - d) doprecyzowanie zakresu stosowania przepisów rozporządzenia przy przebudowie, nadbudowie i zmianie

sposobu użytkowania budynku,

- e) doprecyzowanie definicji kondygnacji podziemnej,
- f) dodanie definicji elementu doświetlającego,
- g) zmiana przepisów dotyczących szerokości dojścia i dojazdu do działki budowlanej oraz do budynków,
- h) zmiana przepisów dotyczących usytuowania stanowisk postojowych dla samochodów i ich zgrupowania,
- i) zmiana przepisów dotyczących sytuowania zbiorników na nieczystości,
- j) doprecyzowanie przepisów dotyczących placów zabaw dla dzieci,
- k) zmiana przepisów dotyczących nasłonecznienia poprzez ich złagodzenie i doprecyzowanie,
- l) uproszczenie i zmiana przepisów w zakresie akustyki budynków,
- m) zawarcie przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
- n) zmiany w zakresie dostępności oraz bezpieczeństwa pożarowego (opisane poniżej).

Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

W zakresie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami projekt rozporządzenia przewiduje regulacje dotyczące m.in.:

- 1) doprowadzenia dojścia o odpowiedniej nawierzchni i wymiarach do wejścia do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej,
- 2) zapewnienia swobodnego dostępu do chodnika ze stanowiska postojowego użytkowanego przez osoby niepełnosprawne,
- 3) projektowania furtek nieutrudniających ruchu osobom niepełnosprawnym,
- 4) wprowadzenia obowiązku wyposażenia w dostępny dźwig osobowy lub osobowo-towarowy budynków:
 - a) użyteczności publicznej mających dwie i więcej kondygnacji,
 - b) zamieszkania zbiorowego (z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych) mających dwie i więcej kondygnacji,
 - c) mieszkalnych wielorodzinnych, mających trzy lub więcej kondygnacji,
- 5) zapewnienia dostępności placów zabaw dla dzieci i ich wyposażenia,
- 6) zapewnienia przestrzeni manewrowej przed i za wejściem do budynku, o odpowiednich wymiarach,
- 7) zapewnienia dostępu na wszystkie kondygnacje (z wyjątkiem kondygnacji, na której znajdują się wyłącznie pomieszczenia techniczne) poprzez wykonanie pochylni lub wyposażenie budynku w trwale zainstalowane urządzenie podnoszące - w budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym w dźwig osobowy lub osobowo-towarowy,
- 8) dodatkowych wymagań dla domofonu i wideofonu (w przypadku jego zastosowania) w zakresie wysokości montażu oraz przycisków umożliwiających jego obsługę przez osoby niewidome i niedowidzące - budynkach zamieszkania zbiorowego, budynkach użyteczności publicznej i budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- 9) odpowiedniego wykonania i wykończenia schodów w budynkach użyteczności publicznej i budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych dla osób starszych i niepełnosprawnych,
- 10) oznakowania schodów i pochylni w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, budynkach użyteczności publicznej oraz budynkach zamieszkania zbiorowego,
- 11) minimalnego udziału lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym posiadającym więcej niż 4 lokale mieszkalne,
- 12) dodatkowych wymagań (oprócz tych, które wynikają z obowiązujących przepisów), które należy stosować przy projektowaniu lokali mieszkalnych dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 13) warunków dla ogólnodostępnych pomieszczeń higienicznosanitarnych,
- 14) wymagań dla progu w drzwiach wejściowe do lokalu mieszkalnego,
- 15) dostępu do miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
- 16) uwzględnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego dla ewakuacji osób ze szczególnymi potrzebami, w tym osób niepełnosprawnych, poprzez projektowanie miejsc tymczasowego schronienia.

Zauważyć należy, iż zaproponowane regulacje mają na celu m.in. ułatwienie dostępu do budynków i urządzeń z nimi związanych osobom z różnym rodzajem niepełnosprawności, co z pewnością będzie miało pozytywny wpływ również na

inne grupy społeczne jak osoby starsze, opiekunowie z małymi dziećmi, czy osoby z czasowymi dysfunkcjami ruchowymi.

Ochrona przeciwpożarowa

W odniesieniu do kwestii dotyczących bezpieczeństwa pożarowego m.in.:

- 1) zaproponowano zmiany, które mają na celu ograniczenie zagrożenia związanego ze stosowaniem w budynkach palnych izolacji cieplnych o coraz większych grubościach, co stwarza realne niebezpieczeństwo szybkiego rozprzestrzeniania się pożaru w sposób uniemożliwiający jego sprawne ugaszenie przez ekipy straży pożarnej,
- 2) dodano nowe wymagania w celu zapewnienia ograniczenia rozprzestrzeniania się ognia przez palną izolację cieplną w przekryciach dachów w budynkach wielkopowierzchniowych,
- 3) doprecyzowano wymagania w zakresie stosowania pasów międzykondygnacyjnych w ścianach wydzielających przekryty dziedziniec oraz uszczegółowiono wymagania dla rozwiązań równorzędnych dla pasa międzykondygnacyjnego,
- 4) określono wymagania, jakie powinien spełniać pas międzykondygnacyjny na granicy strefy pożarowej w celu ograniczenia rozprzestrzeniania się pożaru pomiędzy strefami pożarowymi,
- 5) zmieniono wymagania dotyczące określania dopuszczalnej wielkości stref pożarowych w budynkach ZL o jednej kondygnacji nadziemnej,
- 6) wprowadzono zmniejszone dopuszczalne wielkości stref pożarowych PM, w szczególności w budynkach o jednej kondygnacji nadziemnej (bez ograniczenia wysokości),
- 7) wprowadzono rozróżnienie wymagań w zakresie dopuszczalnego powiększenia powierzchni stref pożarowych PM w przypadku budynku lub jego części o jednej kondygnacji oraz w budynku wielokondygnacyjnym,
- 8) wyeliminowano możliwość stosowania nieograniczonej wielkości strefy pożarowej PM w budynku jednokondygnacyjnym z samoczynnymi urządzeniami gaśniczymi wodnymi i samoczynnymi urządzeniami oddymiającymi,
- 9) wyeliminowano, podobnie jak w przypadku stref pożarowych PM, możliwość stosowania nieograniczonej wielkości strefy pożarowej IN w budynku jednokondygnacyjnym przy hodowli bezściółkowej i określono, że dopuszczalna wielkość takiej strefy pożarowej wynosi 10 000 m²,
- 10) zmieniono dotychczasowe i wprowadzono nowe wymagania dotyczące sposobu dokonywania podziału budynków na strefy pożarowe,
- 11) zmieniono niektóre przepisy, które stanowiły barierę dla budownictwa drewnianego, łagodząc je.

Wprowadzenie w przepisach warunków technicznych proponowanych rozwiązań wyeliminuje występowanie części czynników techniczno-budowlanych, które sprzyjają niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się pożarów, prowadzących do osiągnięcia przez nie dużych i bardzo dużych rozmiarów, a także obniżą ich wpływ na szybkie rozprzestrzenianie się pożaru na duże powierzchnie.

Efektywność energetyczna budynków

Ze względu na wejście w życie dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (Dz. Urz. UE L 2024/1275 z 08.05.2024) oraz konieczność jej implementacji do prawa krajowego nowy projekt rozporządzenia zakłada zmiany w zakresie warunków minimalnych dotyczących charakterystyki energetycznej nowych i przebudowywanych budynków. Warunki te są zawarte w rozporządzeniu Wt, niemniej zostaną zaktualizowane w związku z wymaganiami ww. dyrektywy. Dotyczą one przede wszystkim wprowadzenia standardu „bezemisyjnego” dla nowych budynków począwszy od roku 2028, poprawy charakterystyki energetycznej dla budynków podlegających ważniejszej renowacji, wymogu stosowania systemów wykorzystujących energię słoneczną w nowych budynkach począwszy od 2027 r., wymogu wyposażania systemów technicznych w nowych budynkach w urządzenia zapewniające automatyczne sterowanie, regulację i monitorowanie, o ile będzie to wykonalne pod względem technicznym i ekonomicznym.

Użytkowanie budynków mieszkalnych

W nowym dziale XII ujęto przepisy zawarte dotychczas w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. poz. 836, z późn. zm.). Dodatkowo uproszczono je, przereformowano, a także dodano nowe regulacje, które mają poprawić bezpieczeństwo i komfort użytkowania budynków mieszkalnych.

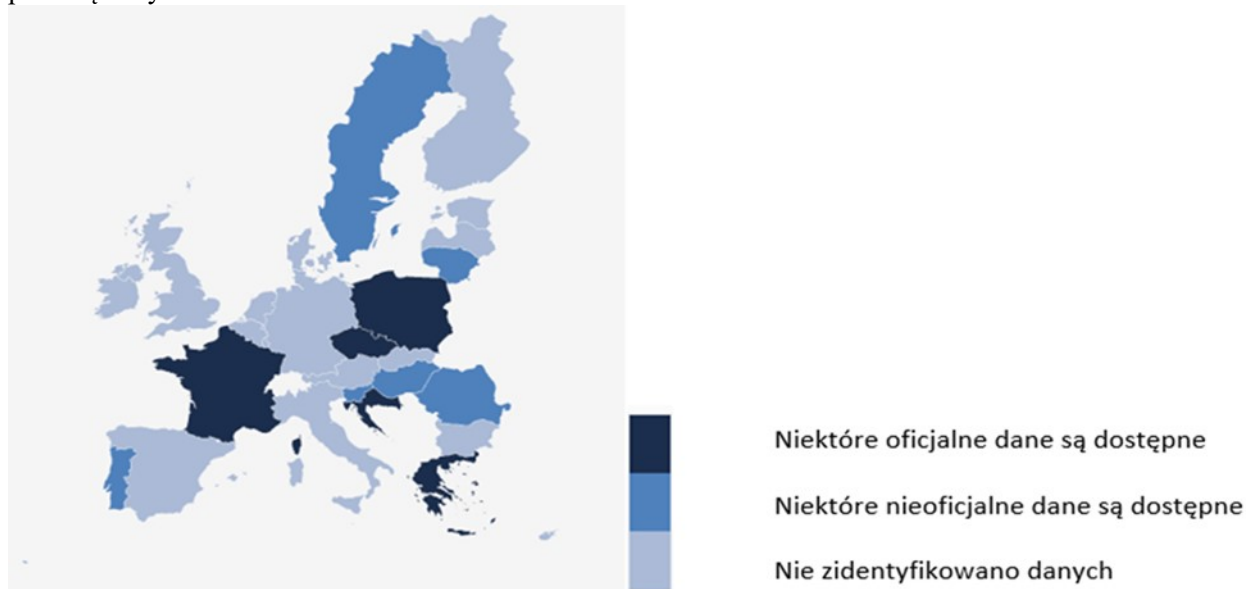
3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projektowane rozporządzenie ma charakter wykonawczy w stosunku do rozwiązań przyjętych w ustawie; w związku z tym nie przewiduje się konieczności prowadzenia analiz porównawczych z innymi państwami OECD/UE.

Niezależnie od powyższego, poniżej zawarto ogólne informacje dotyczące m.in. regulacji mających wpływ na zwiększenie

Dostępność:

Przeprowadzona analiza wskazuje te państwa członkowskie, w których zidentyfikowano pewne dane dotyczące dostępności budynków publicznych, albo z oficjalnych źródeł rządowych, albo z innych źródeł informacji, w tym organizacji pozarządowych.



W drugiej grupie sześciu państw członkowskich UE: Węgier, Litwy, Portugalii, Rumunii, Słowenii i Szwecji, na podstawie nieoficjalnych źródeł, takich jak badania prowadzone przez organizacje pozarządowe, znaleziono dane dotyczące odsetka budynków władzy publicznej dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Litewskie społeczeństwo osób niepełnosprawnych oceniało dostępność ponad 350 budynków publicznych w dziewięciu gminach litewskich w 2012 r., informując, że prawie połowa nie jest dostępna dla osób niepełnosprawnych. W 2010 r. Portugalskie Stowarzyszenie Ochrony Konsumentów oceniło dostępność 33 budynków władzy publicznej w pięciu miastach w oparciu o szereg kryteriów obejmujących elementy budynków znajdujące się wewnątrz jak i otoczenie budynku na zewnątrz. Badanie wykazało, że żadne nie było w pełni dostępne dla osób niepełnosprawnych.

Poniżej przykłady regulacji dotyczących dostępności dla osób z niepełnosprawnościami w wybranych krajach:

AUSTRIA

Federalna Ustawa o Równości Osób Niepełnosprawnych (Bundesgesetz über die Gleichstellung von Menschen mit Behinderung – Bundes - Behindertengleichstellungsgesetz – BGStG) reguluje, że usługi publiczne muszą być dostępne dla osób niepełnosprawnych. Ustawa federalna nie zawiera jednak norm dotyczących wdrażania dostępnego środowiska.

Główną wytyczną jest norma ÖNORM B 1600 dotycząca budynków bez barier. Na jej podstawie opracowywane są nowe kryteria dostępności ÖNORM B 1610 dla istniejących budynków. Dalsze przepisy ÖNORM dotyczące dostępności to m.in. ÖNORM A 3011 w sprawie symboli graficznych w celach informacyjnych (Grafische Symbole für die Öffentlichkeitsinformation) lub ÖNORM A 3012 w sprawie wizualnych systemów naprowadzania w celach informacyjnych (Visuelle Leitsysteme für die Öffentlichkeitsinformation).

FRANCJA

Międzyresortowy okólnik od stycznia 2013 r. wymaga oceny poziomu dostępności budynków państwowych i budynków komunalnych. Władze lokalne i regionalne są zobowiązane do oceny obecnej sytuacji budynków publicznych pod kątem

dostępności dla osób niepełnosprawnych. Okólnik daje im trzy miesiące na przesłanie informacji na poziom krajowy. Następnie krajowy raport zbiorczy będzie publicznie dostępny. Okólnik zawiera listę przedmiotów związanych z różnymi problemami niepełnosprawności: dostęp do budynku, miejsca parkingowe, wejście, zakwaterowanie i toalety. Dla każdej pozycji administracja ocenia poziom dostępności (w skali od 1 do 4).

BELGIA

Ustawodawstwo przewiduje wymóg racjonalnych usprawnień dla osób niepełnosprawnych, a nowe budynki publiczne powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych. Istnieją kryteria zapewniające dostępność budynku, niemniej różnią się one w zależności od regionu. Przykładowo, aby uznać budynek za dostępny powinien on zapewniać dostępność wejścia, miejsca parkingowe przeznaczonego dla osób niepełnosprawnych, toalety itp.

HISZPANIA

Zgodnie z dekretem królewskim 505/2007 z dnia 20 kwietnia 2007 r. zatwierdzającym podstawowe warunki dostępności i niedyskryminacji osób niepełnosprawnych w zakresie dostępu i użytkowania zurbanizowanych przestrzeni i budynków publicznych, wszystkie budynki użyteczności publicznej, zarówno państwowe, jak i komunalne, powinny być dostępne.

Kryteria określające, czy budynki władz publicznych są dostępne dla osób niepełnosprawnych, można znaleźć w punkcie 9 (Dostępność) hiszpańskiego Kodeksu Technicznego Budownictwa.¹⁾

Nasłonecznienie:

Wyszczególniono 5 typów prawnych sposobów ochrony dostępu do światła słonecznego w zabudowie mieszkaniowej:

- 1) Typ 1 – orientacja mieszkań – przepisy wymuszające dwustronność mieszkań lub odpowiednią orientację w stosunku do stron świata przynajmniej części pokoi mieszkalnych.
Kraje: Australia (stan Wiktorii i stan Australia Zachodnia), Francja, Lichtenstein, Niemcy, Szwajcaria, Polska, Rumunia;
- 2) Typ 2 – odległość / geometria zabudowy – przepisy wymuszające ograniczenia w geometrii zabudowy lub zwiększenie odległości przed oknami pokoi mieszkalnych w stosunku do stron świata, w stosunku do innych budynków lub granicy działki.
Kraje: Australia (stan Wiktorii i stan Australia Zachodnia), Francja, Lichtenstein, Szwajcaria, Chiny, Japonia, Korea Południowa;
- 3) Typ 3 – badanie cienia zabudowy – badanie czasu padania lub/i wielkości cienia rzucanego przez projektowany budynek na działkę sąsiednią.
Kraje: Australia (stan Australia Zachodnia), Lichtenstein, Szwajcaria;
- 4) Typ 4 – badanie nasłonecznienia elewacji – badanie czasu padania światła słonecznego na płaszczyznę elewacji budynku, bez analizy podziałów mieszkań czy okien.
Kraje: Holandia (gmina Haga);
- 5) Typ 5 – badanie okna/pomieszczenia – badanie czasu padania światła słonecznego do wnętrza pomieszczeń mieszkalnych.
Kraje: Wielka Brytania, Irlandia, Australia (stan Australia Zachodnia, stan Nowa Południowa Walia, stan Tasmania), Holandia, Białoruś, Chiny, Czechy, Estonia, Litwa, Łotwa, Polska, Rosja, Rumunia, Ukraina, Słowacja, Korea Południowa.²⁾

Ochrona przeciwpożarowa:

Poniżej zawarto ogólne informacje dotyczące zasad wiedzy technicznej, wymogów i przepisów dotyczących podziału budynków na strefy pożarowe, w tym sposobu wykonywania ścian oddzielenia przeciwpożarowego i ich połączenia ze ścianą zewnętrzną i dachem budynku, oraz podziału palnych izolacji cieplnych ścian zewnętrznych, stosowanych w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich UE.

Podział palnych izolacji cieplnych ścian zewnętrznych budynku w określonych odstępach pasami niepalnymi, ograniczającymi rozprzestrzenianie się pożaru w obrębie tej izolacji, stosowany jest m.in. w Belgii, Francji, Czechach, Niemczech oraz na Węgrzech. Przykładowo w Belgii na ścianach zewnętrznych budynku są stosowane co dwie kondygnacje pasy o szerokości 0,2 m wykonane z materiałów o klasie reakcji na ogień co najmniej A2-s3, d0³. Z kolei we Francji pasy z izolacją cieplną z materiałów niepalnych (klasy reakcji na ogień A1 lub A2-s3, d0) o szerokości co najmniej 0,2 m stosowane są nad otworami okiennymi na każdej kondygnacji na ścianach zewnętrznych ocieplonych styropianem⁴.

Natomiast regulacje dotyczące połączenia elementów oddzielenia przeciwpożarowego ze ścianami zewnętrznymi i z

¹⁾ <https://fra.europa.eu/en/publication/2014/indicators-right-political-participation-people-disabilities/accessible-buildings> [dostęp: 29.05.2025]²⁾ https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://repozytorium.biblos.pk.edu.pl/red-o/resources/44747/file/resourceFiles/GwizdakW_KomparatystykaZasad.pdf&ved=2ahUKEwj674ru36yMAxU2DhAIHd-CHN8QFnoECBcQAQ&usq=AOvVaw0_NdJxQIJHbqpdnFB6OS_Y [dostęp: 29.05.2025]

²⁾ https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://repozytorium.biblos.pk.edu.pl/red-o/resources/44747/file/resourceFiles/GwizdakW_KomparatystykaZasad.pdf&ved=2ahUKEwj674ru36yMAxU2DhAIHd-CHN8QFnoECBcQAQ&usq=AOvVaw0_NdJxQIJHbqpdnFB6OS_Y [dostęp: 29.05.2025]

³⁾ https://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2022/06/23_1.pdf#page=14 [dostęp: 29.05.2025]

⁴⁾ https://mobile.interieur.gouv.fr/content/download/134562/1066738/file/Fac%CC%A7ade_guide_ETICS-PSE_sept-2020_v2.pdf [dostęp: 29.05.2025]

dachami budynków w krajach członkowskich UE polegają przede wszystkim na wyprowadzaniu ścian oddzielenia przeciwpożarowego ponad pokrycie dachu lub wysuwaniu ich poza lico ściany zewnętrznej. Wyprowadzenie ściany oddzielenia przeciwpożarowego ponad pokrycie dachu na określoną wysokość jest wielu krajach wymagane, jeżeli dach budynku jest wykonany z materiałów palnych (np. w Niemczech, Rumunii i Hiszpanii). Przykładowo w Rumunii ściana oddzielenia przeciwpożarowego powinna być wysunięta na wysokość 0,6 m ponad palne pokrycie dachu⁵. Z kolei wymagania niemieckiego standardu VdS 2234pl:2024-05 (07)⁶, stanowiącego źródło wiedzy technicznej w zakresie wykonywania ścian oddzielenia przeciwpożarowego, przewidują w przypadku nowoprojektowanych budynków wysunięcie tych ścian na wysokość co najmniej 0,5 m ponad palne pokrycie dachu. Standard ten dopuszcza niewyprowadzanie ściany oddzielenia przeciwpożarowego ponad dach, jeżeli przekrycie dachu i jego konstrukcja w pasie o szerokości co najmniej 5 m po obu stronach tej ściany są wykonane z materiałów niepalnych oraz w pasie tym posiadają określoną klasę odporności ogniowej (F 90-A).

Z kolei sposób wykonywania połączenia ściany zewnętrznej, w miejscu jej uskoku lub załamania ze ścianą oddzielenia przeciwpożarowego jest szczegółowo uregulowany w przepisach obowiązujących m.in. w Hiszpanii⁷. Wymagania te uwzględniają wzajemną relację ścian zewnętrznych sąsiednich stref pożarowych (kąt jaki ze sobą tworzą), ich klasy odporności ogniowej oraz występowanie w nich otworów.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt			
Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Projektanci	118 649 (PIIB) + 13 693 (IARP)	Polska Izba Inżynierów Budownictwa (dane na koniec 2023 r.) oraz Izba Architektów RP (dane na październik 2023 r.)	Projektowane przepisy będą bardziej przyjazne dla projektantów ze względu na: - uproszczenie redakcji przepisów, - ujednolicenie stosowanej terminologii, - doprecyzowanie przepisów budzących najczęstsze wątpliwości ze strony uczestników procesu budowlanego, - uproszczenie sposobu uregulowania niektórych materii, jak zgrupowania stanowisk postojowych, zbiorniki na nieczystości, - wprowadzenie/zdefiniowanie pojęć celem zapewnienia lepszej czytelności przepisów i łatwiejszej ich interpretacji,
Organy administracji architektoniczno-budowlanej	Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego; wojewodowie (16); starostowie i prezydenci miast na prawach powiatu (314 + 66).	Główny Urząd Statystyczny	Projektowane przepisy będą bardziej przejrzyste i łatwiejsze w korzystaniu również przez organy administracji architektoniczno-budowlanej ze względów wymienionych powyżej.
Inwestorzy (w tym deweloperzy i inwestorzy indywidualni)	ok. 15 mln	Dane szacunkowe własne	Projektowane przepisy będą bardziej przyjazne dla inwestorów ze względów wymienionych powyżej. Wpłynie to korzystnie na rozumienie warunków technicznych, a tym samym planowanie zamierzeń budowlanych, również dużych inwestycji (np. mieszkaniowych).

⁵ [P118-99.pdf \(servsting.com\)](#) [dostęp 29.05.2025]
⁶ <https://shop.vds.de/download/vds-2234pl> [dostęp 29.05.2025]
⁷ <https://www.codigotecnico.org/pdf/Documentos/SI/DBSI.pdf>

			Doprecyzowanie wybranych przepisów związanych z ochroną przeciwpożarową pozytywnie wpłynie na zmniejszenie rozmiarów pożarów, poprzez ograniczenie ich do jednej mniejszej strefy pożarowej, tym samym skrócenie działań gaśniczych prowadzonych w trudnych warunkach zagrażających zdrowiu i życiu strażaków.
Wspólnoty mieszkaniowe oraz spółdzielnie mieszkaniowe	Około 3500	Według danych bazy REGON 19 października 2022 r	Pokrycie kosztu realizacji dobudowy dźwigu osobowego do istniejących budynków.
Przedsiębiorcy, w szczególności producenci dźwigów osobowych	1 531 wytworzonych dźwigów w Polsce w 2021 r.	Dane GUS	Wzrost produkcji i sprzedaży dźwigów osobowych.
Wykonawcy wykonujący zadania związane z budową budynków i urządzeń z nim związanych	190592 podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON	Stan na dzień 31 marca 2025 r. - dane GUS	Większa względem obowiązującego rozporządzenia przejrzystość projektowanych przepisów związanych z warunkami techniczno-budowlanymi stosowanymi do budynków i urządzeń z nim związanych
Osoby z niepełnosprawnościami	Od 3,5 do 7,7 mln	Dane z Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2021 oraz Europejskiego Ankietowego Badania Zdrowia (EHIS) 2014	Zaproponowane regulacje mają na celu m.in. ułatwienie dostępu do budynków i urządzeń z nimi związanych osobom z różnym rodzajem niepełnosprawności, co z pewnością będzie miało pozytywny wpływ również na inne grupy społeczne jak osoby starsze, opiekunowie z małymi dziećmi czy osoby z czasowymi dysfunkcjami ruchowymi.
Jednostki Państwowej Straży Pożarnej oraz pozostałe jednostki ochrony przeciwpożarowej	1) Komenda Główna Państwowej Straży Pożarnej; 2) komendy wojewódzkie Państwowej Straży Pożarnej (16); 3) Komendy powiatowe (miejskie) Państwowej Straży Pożarnej (335) wraz z jednostkami ratowniczo-gaśniczymi PSP (504); 4) jednostki Ochotniczych Straży Pożarnych (15972), w tym włączone do KSRG (5085);	Dane z Komendy Głównej Państwowej Straży Pożarnej na dzień 19.07.2024 r.	Poprawa skuteczności działań ratowniczych poprzez ograniczenie rozmiarów pożaru oraz zmianę jego dynamiki (szybkości rozprzestrzeniania się). Ograniczenie niebezpieczeństwa szybkiego rozprzestrzeniania się pożaru w sposób uniemożliwiający jego sprawne ugaszenie przez ekipy straży pożarnej.

	5) zakładowe straże pożarne (60), w tym włączone do KSRG (4); 6) lotniskowe służby ratowniczo-gaśnicze (16), w tym włączone do KSRG (2); 7) jednostki Wojskowych Straży Pożarnych (85), w tym włączone do KSRG (24).		
Obywatele	37 490 000	Liczba ludności w grudniu 2024 r. według Głównego Urzędu Statystycznego	Projektowane przepisy będą bardziej przyjazne dla obywateli ze względów wymienionych powyżej. Wpłynie to korzystnie na lepszą czytelność przepisów technicznych, a tym samym planowanie przez obywateli zamierzeń budowlanych, w szczególności małych zamierzeń, np. polegających na budowie domu jednorodzinnego wraz ze związanymi z nim urządzeniami.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji			
Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806 oraz z 2025 r. poz. 408), projekt rozporządzenia został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”. Przewiduje się przekazanie projektu rozporządzenia do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Jednocześnie projekt będzie przekazany do opiniowania m.in. następującym podmiotom: 1. Dyrektor Generalny Lasów Państwowych; 2. Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad; 3. Prezes Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o.; 4. Prezes PKP Polskich Linii Kolejowych S.A.; 5. Prezes Przedsiębiorstwa Państwowego „Porty Lotnicze”; 6. Prezes Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej; 7. Prezes Najwyższej Izby Kontroli; 8. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego; 9. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów; 10. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych; 11. Prezes Urzędu Regulacji Energetyki; 12. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego; 13. Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców; 14. Prezes Polskiego Komitetu Normalizacyjnego; 15. Prezes Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej; 16. Wojewoda Dolnośląski; 17. Wojewoda Kujawsko-Pomorski; 18. Wojewoda Lubelski; 19. Wojewoda Lubuski; 20. Wojewoda Łódzki; 21. Wojewoda Małopolski; 22. Wojewoda Mazowiecki; 23. Wojewoda Opolski; 24. Wojewoda Podkarpacki;			

25. Wojewoda Podlaski;
26. Wojewoda Pomorski;
27. Wojewoda Śląski;
28. Wojewoda Świętokrzyski;
29. Wojewoda Warmińsko-Mazurski;
30. Wojewoda Wielkopolski;
31. Wojewoda Zachodniopomorski;
32. Dyrektor Generalny Służby Więziennej;
33. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska;
34. Główny Inspektor Inspekcji Handlowej;
35. Główny Inspektor Jakości Handlowej Artykułów Rolno-Spożywczych;
36. Główny Inspektor Ochrony Środowiska;
37. Główny Inspektor Pracy;
38. Główny Inspektor Sanitarny;
39. Główny Inspektor Transportu Drogowego;
40. Komendant Główny Państwowej Straży Pożarnej;
41. Komendant Główny Policji;
42. Komendant Główny Straży Granicznej;
43. Prezes Agencji Mienia Wojskowego;
44. Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych;
45. Prezes Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa;
46. Prezes Rządowej Agencji Rezerw Strategicznych ;
47. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa;
48. Prezes Głównego Urzędu Miar;
49. Prezes Głównego Urzędu Statystycznego;
50. Prezes Instytutu Pamięci Narodowej;
51. Prezes Państwowej Agencji Atomistyki;
52. Prezes Urzędu Dozoru Technicznego;
53. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej
54. Prezes Wyższego Urzędu Górniczego;
55. Zarząd Polskiego Centrum Badań i Certyfikacji;
56. NSZZ „Solidarność”;
57. Forum Związków Zawodowych;
58. Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych;
59. Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej;
60. Konfederacja Lewiatan;
61. Związek Rzemiosła Polskiego;
62. Związek Pracodawców Business Centre Club;
63. Związek Przedsiębiorców i Pracodawców;
64. Polskie Towarzystwo Gospodarcze;
65. Izba Gospodarcza Hotelarstwa Polskiego.
66. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej – Krajowa Rada;
67. Polska Izba Inżynierów Budownictwa – Krajowa Rada;
68. Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych;
69. Rada Działalności Pożytku Publicznego „RDPP”;
70. Rada Dialogu Społecznego;
71. Państwowa Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości;

Projekt rozporządzenia zostanie przekazany do konsultacji publicznych następującym podmiotom:

1. Stowarzyszenie Architektów Polskich;
2. Polski Związek Pracodawców Budownictwa;
3. Izba Projektowania Budowlanego;
4. Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa;
5. Konferencja Rektorów Akademickich Szkół Polskich;
6. Konferencja Rektorów Zawodowych Szkół Polskich;
7. Związek Zawodowy Budowlani;
8. Federacja Stowarzyszeń Naukowo-Technicznych, Naczelna Organizacja Techniczna;
9. Centrum Naukowo-Badawcze Ochrony Przeciwpowodziowej im. Józefa Tuliszkowskiego PIB;
10. Stowarzyszenie Geodetów Polskich;
11. Geodezyjna Izba Gospodarcza;
12. Główny Instytut Górnictwa;
13. Fundacja Rozwoju Przedsiębiorczości;

14. Fundacja Wszechnicy Budowlanej;
15. Instytut Gospodarki Nieruchomościami;
16. Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości;
17. Krajowa Izba Gospodarcza;
18. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości;
19. Polska Federacja Rynku Nieruchomości;
20. Polska Izba Budownictwa;
21. Polski Związek Firm Deweloperskich;
22. Polskie Stowarzyszenie Producentów Dźwigów;
23. Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe;
24. Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych;
25. Stałe Przedstawicielstwo Kongresu Budownictwa Polskiego;
26. Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań;
27. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Pożarnictwa;
28. Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych;
29. Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki;
30. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Producentów Zabezpieczeń Przeciwpożarowych i Sprzętu Ratowniczego;
31. Polski Klaster Budowlany;
32. Stowarzyszenie Inżynierów Bezpieczeństwa Pożarowego;
33. Stowarzyszenie Architektów Katolickich Ar-Ka;
34. Fundacja Blisko;
35. Krajowa Izba Gospodarcza Elektroniki i Telekomunikacji;
36. Stowarzyszenie Elektryków Polskich;
37. Federacja Przedsiębiorców Polskich;
38. Ogólnokrajowe Stowarzyszenie Wspierania Budownictwa Zrównoważonego;
39. Fundacja Integracja;
40. Fundacja Polska Bez Barrier;
41. Polski Związek Głuchych;
42. Polski Związek Niewidomych;
43. Fundacja TUS;
44. Fundacja SOC TECH LAB;
45. Centrum Projektowania Uniwersalnego;
46. Fundacja Laboratorium Architektury 60+;
47. Fundacja Osób Niepełnosprawnych Ruchowo GODNE ŻYCIE;
48. Unia Metropolii Polskich;
49. Unia Miasteczek Polskich;
50. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej;
51. Związek Miast Polskich;
52. Związek Powiatów Polskich;
53. Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej;
54. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Sanitarnohigienicznych;
55. Polska Izba Paliw Płynnych;
56. Polska Organizacja Przemysłu i Handlu Naftowego;
57. Fundacja Republikańska;
58. Polska Izba Informatyki i Telekomunikacji;
59. Instytut Badawczy Dróg i Mostów;
60. Instytut Rozwoju Miast i Regionów;
61. Polska Korporacja Techniki Sanitarnej, Grzewczej, Gazowej i Klimatyzacji;
62. Polski Komitet Geotechniki;
63. Polski Związek Pracodawców Budownictwa;
64. Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Biegłych Sądowych;
65. Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego;
66. Unia Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce;
67. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP;
68. Związek Stowarzyszeń Kongres Ruchów Miejskich;
69. Stowarzyszenie Inżynierów i Techników Komunikacji Rzeczypospolitej Polskiej;
70. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców i Konsultantów Zamówień Publicznych;
71. Stowarzyszenie Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych;
72. Instytut Techniki Budowlanej;
73. Hutnicza Izba Przemysłowo-Handlowa;
74. Ogólnokrajowe Stowarzyszenie Wspierania Budownictwa Zrównoważonego;

75. Polski Związek Działkowców;
76. Narodowy Instytut Architektury i Urbanistyki;
77. Centrum Łukasiewicz;
78. Polska Izba Komunikacji Elektronicznej;
79. Ogólnopolska Izba Gospodarcza Drogownictwa;
80. PGE Polska Grupa Energetyczna S.A.;
81. Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A.;
82. Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A.;
83. Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.;
84. Stowarzyszenie Prawa Zamówień Publicznych;
85. Ogólnopolskie Stowarzyszenie Zamówień Publicznych;
86. Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów;
87. Stowarzyszenie Urbaniści Polscy;
88. Towarzystwo Opieki nad Zabytkami;
89. Towarzystwo Rozwoju Małych Elektrowni Wodnych;
90. Towarzystwo Urbanistów Polskich;
91. Związek Pracodawców Ceramiki Budowlanej;
92. Związek Pracodawców - Producentów Materiałów dla Budownictwa
93. PU Polska Związek Producentów Płyt Warstwowych i Izolacji;
94. Polska Organizacja Rozwoju Technologii Pomp Ciepła PORT PC;
95. Polska Federacja Organizacji Zarządców, Administratorów i Właścicieli Nieruchomości;
96. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
97. Polska Izba Gospodarcza Elektrotechniki;
98. Instytut Ceramiki i Materiałów Budowlanych;
99. Związek Polskie Okna i Drzwi, Związek Producentów, Dostawców i Dystrybutorów;
100. Stowarzyszenie Producentów Cementu;
101. Stowarzyszenie Producentów Betonów;
102. Stowarzyszenie Producentów Płyt Drewnopochodnych w Polsce;
103. Polskie Stowarzyszenie Producentów Styropianu;
104. Miwo – Stowarzyszenie Producentów Wełny Mineralnej: Szkłanej i Skalnej;
105. Polskie Stowarzyszenie Producentów Rur i Kształtek z Tworzyw Sztucznych;
106. Stowarzyszenie Producentów Betonu Towarowego w Polsce;
107. Polska Unia Dystrybutorów Stali;
108. Polskie Stowarzyszenie Gipsu;
109. Polski Związek Producentów i Przetwórców Izolacji Poliuretanowych PUR i PIR "SIPUR";
110. Stowarzyszenie Producentów Styropianu;
111. Stowarzyszenie na Rzecz Systemów Ociepleń;
112. Stowarzyszenie Polska Wentylacja;
113. Stowarzyszenie Producentów i Importerów Urządzeń Grzewczych;
114. Stowarzyszenie Certyfikatorów i Auditorów Energetycznych;
115. Polskie Stowarzyszenie Paliw Alternatywnych;
116. Polski Związek Pracodawców Prawniczych;
117. Fundacja FreeMom;
118. Krajowy Sekretariat Budownictwa i Przemysłu Drzewnego NSZZ „Solidarność”;
119. Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU;
120. Polskie Stowarzyszenie Korozyjne;
121. Polskie Towarzystwo Ergonomiczne;
122. Polski Komitet Oświetleniowy;
123. Związek Telewizji Kablowych w Polsce Izba Gospodarcza;
124. Centrum Kontroli Placów Zabaw;
125. Fundacja Platforma Przemysłu Przyszłości;
126. Polska Izba Ubezpieczeń;
127. Fala Renowacji;
128. Stowarzyszenie Ekologiczny Budynek;
129. Fundacja ArchiPrawo;
130. Stowarzyszenie Energooszczędne Domy Gotowe;
131. Polski Związek Producentów Płyt Warstwowych;
132. Krajowa Izba Kłastrów Energii i OZE „KIKE”;
133. Stowarzyszenie ds. Rozliczania Energii;
134. Fundacja Efektywne Budownictwo;
135. Fundacja Polskie Instalacje Gaśnicze.

Projekt zostanie przekazany do konsultacji publicznych i opiniowania w II kwartale 2025 r. Przewiduje się wskazanie 30-dniowego terminu na przedstawienie opinii.

Wyniki opiniowania i konsultacji zostaną omówione w raporcie z konsultacji, o którym jest mowa w § 51 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

W raporcie z konsultacji zostanie zawarta również informacja na temat ewentualnych zgłoszeń podmiotów lub ich braku w trybie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
Dochody ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródła finansowania

-

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń

Projekt rozporządzenia może mieć wpływ na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego w sytuacji, kiedy te podmioty będą realizowały inwestycje budowlane w oparciu o przedmiotowe przepisy. Koszty te są jednak niemierzalne.

Podkreślić w tym miejscu należy, iż przepisy rozporządzenia stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem odpowiednich paragrafów przedmiotowego rozporządzenia. Wobec powyższego, w przypadku, gdy mamy do czynienia z projektowaniem, budową, przebudową lub zmianą sposobu użytkowania budynku, zachodzi obowiązek stosowania zapisów przedmiotowego rozporządzenia, zarówno w przypadku istniejących jak i nowoprojektowanych budynków, bez względu na datę ich powstania.

Ponadto, warto również wspomnieć o oszczędnościach związanych z wydatkami na służbę zdrowia czy opiekę medyczną osób o ograniczonej sprawności ruchowej dla budżetu państwa. Brak dostępności przestrzeni publicznej powoduje bowiem wzrost kosztów tak dla finansów publicznych (budżet państwa – np. konieczność zapewnienia opieki zinstytucjonalizowanej), jak i budżetów samych obywateli (często są to także niepoliczalne koszty), gdyż istnieje konieczność udzielania większego wsparcia osobom niepełnosprawnym, czy osobom starszym – np. konieczność asystencji i wyręczania, większa liczba godzin usług opiekuńczych, konieczność zamiany miejsca zamieszkania na kosztowną placówkę całodobową.

Szansą na zmianę tego stanu rzeczy jest ograniczenie wsparcia poprzez zaspokojenia potrzeb w inny sposób (położenie akcentu na prewencję – zapobieganie wykluczeniu przez poprawę dostępności), co realnie można osiągnąć m.in. poprzez likwidację barier w architekturze.

W odniesieniu do wprowadzanych regulacji dotyczących bezpieczeństwa pożarowego mających na celu zmniejszenie ryzyka powstawiania pożarów ograniczenie strat w środkach obrotowych przedsiębiorców (np. towarach magazynowanych) spowoduje większe wpływy w budżecie państwa oraz budżecie jednostek samorządu terytorialnego i budżecie innych jednostek z tytułu podatków od towarów i usług oraz zmniejszy liczbę przypadków zaliczenia strat pożarowych do kosztów uzyskania przychodów. Ponadto ograniczy liczbę postępowań upadłościowych w stosunku do podmiotów, które w trakcie zdarzeń utraciły zdolność do prowadzenia działalności.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na

rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe								
Skutki								
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa	0	0	0	0	0	0	0
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	0	0	0	0	0	0	0
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	0	0	0	0	0	0	0
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Ze względu na większą przejrzystość, nowe rozporządzenie określające warunki techniczne dla budynków może wpłynąć pozytywnie w ujęciu długoterminowym na szybkość procesu budowlanego. Tym samym może przyczynić się to do zwiększenia atrakcyjności Polski jako miejsca inwestycji.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Ze względu na większą przejrzystość, nowe rozporządzenie określające warunki techniczne dla budynków może wpłynąć pozytywnie w ujęciu długoterminowym na szybkość procesu budowlanego.						
Niemierzalne	duże przedsiębiorstwa	Ze względu na większą przejrzystość, nowe rozporządzenie określające warunki techniczne dla budynków może wpłynąć pozytywnie w ujęciu długoterminowym na szybkość procesu budowlanego. Tym samym może przyczynić się to do zwiększenia atrakcyjności Polski jako miejsca inwestycji. Należy wskazać, iż niektóre z projektowanych regulacji mogą przyczynić się do wzrostu cen inwestycji w porównaniu z obecnymi regulacjami w tym zakresie. Są to np. regulacje zaostrzające obowiązek wyposażania poszczególnych rodzajów budynków w dźwigi osobowe. Niemniej jednak wskazanie precyzyjnej kwoty w zakresie wzrostu cen wszystkich planowanych inwestycji nie jest możliwe ze względu na różnorodność i charakter poszczególnych inwestycji. Dlatego też w niniejszym opracowaniu wskazane zostały szacowane koszty w przypadku konkretnych inwestycji. Natomiast, koszty te, pomimo, że w odniesieniu do konkretnej inwestycji są możliwe do oszacowania, to w ujęciu inwestycji w skali całego kraju są niemierzalne (niemożliwe do określenia). Inwestycje w odniesieniu do których będą miały zastosowanie m.in. przepisy w zakresie: 1) konieczności wyposażenia budynku w dźwig osobowy lub osobowo-towarowy w przypadku tych inwestycji, dla których nie ma obecnie wymogu projektowania dźwigu. Cena dźwigu zależna jest od jego wielkości, rodzaju szybu, jak również ilości przystanków. Koszty te w efekcie mogą powodować wzrost ceny za 1m ² powierzchni użytkowej mieszkań. Ponadto w tym przypadku występują koszty związane z koniecznością poddawania ww. urządzeń badaniom okresowym, które należy wykonywać raz w roku oraz koszty ewentualnych napraw, 2) wprowadzenia obowiązku wyposażenia budynków mieszkalnych wielorodzinnych, niewyposażonych w dźwig osobowy lub osobowo-towarowy w trwale zainstalowane urządzenie podnoszące, które zapewnia dostęp do wszystkich kondygnacji (nadziemnych i podziemnych) osobom niepełnosprawnym, - mogą powodować potencjalnie niemierzalne koszty. Zauważyć należy, że na dobudowę szybu windowego oraz zakup i montaż dźwigu osobowego wspólnota, czy też spółdzielnia mieszkaniowa może uzyskać dofinansowanie z powołanego ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240), rządowego Funduszu Dostępności prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz współpracujące z nim instytucje finansujące ⁸ . Finansowane są inwestycje, które dostosowują budynki do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, opiekunów z małymi dziećmi lub osób starszych. Ubiegający się o dofinansowanie powinni sporządzić audyt dostępności, czyli dokument z opisem stanu obecnego oraz określający bariery, jakie						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							

⁸ Ich aktualna lista jest dostępna na stronie: <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusz-dostepnosci/#c18634>

		muszą pokonać osoby o szczególnych potrzebach (np. brak windy). Pomoc udzielana jest w formie preferencyjnej pożyczki z możliwością umorzenia do 40% jej wartości – po spełnieniu określonych warunków. Bliższych informacji o zasadach wsparcia z Funduszu udziela Minister Funduszy i Polityki Regionalnej. Ww. podmioty mogą też ubiegać się o wsparcie ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w ramach Programu Wyrównywania Różnic Między Regionami. Środki te przeznaczone są na poprawę dostępności wielorodzinnych budynków mieszkalnych m.in. budowę wind. Inwestycja musi zapewnić dostępność do co najmniej dwóch lokali, w których mieszkają osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności. W odniesieniu natomiast do zmiany w zakresie przepisów przeciwpożarowych ocenia się, że zmiany będą zauważalne przede wszystkim w stosunku do budynków wielkopowierzchniowych pełniących funkcję handlowo-usługową, produkcyjną lub magazynową, o dużych powierzchniach stref pożarowych i znacznych rozpiętościach ścian i dachów. Natomiast w stosunku do pozostałych przypadków inwestycji budowlanych zmiany będą miały znikomy wpływ.
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Ze względu na uproszczenie regulacji i większą przejrzystość, wprowadzenie dodatkowych wymagań w zakresie zwiększenia dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami, nowe rozporządzenie określające warunki techniczne dla budynków może wpłynąć pozytywnie w ujęciu długoterminowym na: - szybkość procesu budowlanego, - zwiększenie dostępności budynków z uwzględnieniem zasad projektowania uniwersalnego, - pełniejszą realizację prawa człowieka do niezależnego i samodzielnego życia oraz do udziału w życiu zarówno lokalnej społeczności, jak i poczucie przynależności do wspólnoty narodowej, - poprawę spójności społecznej poprzez włączenie grup najbardziej zagrożonych ryzykiem marginalizacji i umożliwienie im korzystania z życia publicznego, - włączenie do życia społecznego osób, które mają problem z mobilnością „tzw. więźniów wysokich pięter”, - wzrost świadomości obywateli w zakresie potrzeb związanych z dostępnością przestrzeni publicznej. Ponadto, warto również wspomnieć o oszczędnościach związanych z wydatkami na służbę zdrowia czy opiekę medyczną osób o ograniczonej sprawności ruchowej dla budżetu państwa. Brak dostępności przestrzeni publicznej powoduje bowiem wzrost kosztów tak dla finansów publicznych (budżet państwa – np. konieczność zapewnienia opieki zinstytucjonalizowanej), jak i budżetów samych obywateli (często są to także niepoliczalne koszty), gdyż istnieje konieczność udzielania większego wsparcia osobom niepełnosprawnym, czy osobom starszym – np. konieczność asystencji i wyręczania, większa liczba godzin usług opiekuńczych, konieczność zamiany miejsca zamieszkania na kosztowną placówkę całodobową. Szansą na zmianę tego stanu rzeczy jest ograniczenie wsparcia poprzez zaspokojenia potrzeb w inny sposób (położenie akcentu na prewencję – zapobieganie wykluczeniu przez poprawę dostępności), co realnie można osiągnąć m.in. poprzez likwidację barier w architekturze. W odniesieniu do przepisów przeciwpożarowych wprowadzenie zmian dotyczących dodania nowych regulacji oraz doprecyzowania istniejących mogą spowodować zwiększenie poczucia bezpieczeństwa osób zamieszkujących w pobliżu budynków wielkopowierzchniowych pełniących funkcję handlowo-usługową, produkcyjną lub magazynową, a w razie wystąpienia pożaru na mniejsze ryzyko obrażeń lub śmierci. Ponadto lepsze zabezpieczenia przeciwpożarowe mogą zmniejszyć straty materialne w przypadku pożaru, chroniąc miejsca pracy i majątek rodzin.

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Analiza kosztów dobudowy dźwigu osobowego lub osobowo-towarowego do istniejących już budynków mieszkalnych Wzrost ceny inwestycji w związku z projektowanymi przepisami jest nieunikniony dla inwestorów oraz wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych (w tym deweloperów i inwestorów indywidualnych) w związku ze zmianami dotyczącymi w głównej mierze: 1) konieczności wyposażania w dźwig osobowy lub osobowo – towarowy budynków: - użyteczności publicznej mających dwie i więcej kondygnacji, - zamieszkania zbiorowego (z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego na terenach zamkniętych) mających dwie i więcej kondygnacji, - mieszkalnych wielorodzinnych, mających trzy lub więcej kondygnacji, 2) wprowadzenie obowiązku zapewnienia dostępu na wszystkie kondygnacje użytkowe w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w których nie ma konieczności instalowania dźwigu, poprzez trwale zainstalowane urządzenie podnoszące. Zauważyć należy, że decyzja o przystąpieniu przez wspólnotę mieszkaniową do inwestycji polegającej na dobudowie dźwigu podejmowana jest w drodze uchwały bezwzględnie większością głosów właścicieli. Na tej podstawie zarząd/zarządca zleca przygotowanie ekspertyzy technicznej określającej możliwość montażu windy oraz w drodze tzw. ofertowania wyszukuje potencjalnego wykonawcę prac. Ostatecznego wyboru wykonawcy dokonują właściciele spośród wybranych ofert, spełniających kryteria przyjęte przez wspólnotę dotyczące przede wszystkim kosztu i terminu prac, używanej technologii, wielkości kabiny, udźwigu. Z kolei w przypadku spółdzielni mieszkaniowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze⁹, do kompetencji walnego zgromadzenia należy uchwalanie kierunków działalności gospodarczej, jak też oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć. Tym samym, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie realizacji inwestycji polegającej na dobudowie dźwigów osobowych do istniejących budynków. Walne zgromadzenie posiada również uprawnienie do określenia maksymalnej kwoty zobowiązania np. kredytu, jaką spółdzielnia może zaciągnąć na ten cel. Ponadto, dobudowa windy w budynku mieszkalnym wielolokalowym stanowi ingerencję w nieruchomości wspólną, a tym samym, w zakresie podjęcia decyzji o jej zainstalowaniu zastosowanie znajduje art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych¹⁰, dalej u.s.m. Zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, dalej u.w.l., z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów u.w.l. o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Z powyższego wynika, że do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się art. 22 u.w.l. W myśl art. 22 ust. 1 u.w.l. czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Zgodnie zaś z art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Tym samym właściciele lokali posiadają uprawnienie do współuczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących nieruchomości w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd. Wobec powyższego, w spółdzielni mieszkaniowej decyzję o dobudowie windy w danej nieruchomości, oprócz uprawnionych statutowo organów, powinni zaakceptować także właściciele lokali. Należy mieć na uwadze, iż określenie konkretnych czy nawet przybliżonych wydatków w kolejnych latach nie jest możliwe z uwagi na brak konkretnych danych w tym zakresie. Na wzrost ceny danej inwestycji będzie miał wpływ przede wszystkim inwestor, który to uwzględniając przepisy prawa decyduje o ilości kondygnacji w projektowanym budynku jak również o rodzaju zastosowanego dźwigu osobowego lub osobowo-towarowego. Do analizy kosztów dobudowy dźwigu osobowego lub osobowo-towarowego do istniejących już budynków mieszkalnych wielorodzinnych porównano ceny obiektów budowlanych o identycznych parametrach powierzchniowych z I kwartału 2019 oraz IV kwartału 2024 roku na podstawie Sekocenbud „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO” cz. I – Obiekty kubaturowe, Tabele cen, (Zeszyt 13/2019, I kwartał 2019 r.) oraz Sekocenbud Zeszyt 69/2024 (2283) Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO część I – Obiekty kubaturowe, Tabele cen, 4
---	--

⁹ Dz. U. z 2024 r. poz. 593

¹⁰ Dz. U. z 2024 r., poz. 558

kwartał 2024 r. W wyniku obliczeń ceny w IV kwartale 2024 r. wzrosły około 1,6 – 1,65 razy w stosunku do I kwartału 2019 roku. Przy szacowaniu cen poszczególnych rodzajów dźwigów wykorzystano informacje i ceny zawarte w opracowaniu pn. „*Ekspertyza w zakresie możliwości montażu dźwigów osobowych lub osobowo-towarowych w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, z uwzględnieniem aspektów technologicznych, finansowych i proceduralnych*”, zwanym dalej „Ekspertyzą”, sporządzonym na zlecenie tutejszego resortu zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen w okresie od 2019 do 2024 r.

W analizie kosztów procesu inwestycyjnego dobudowy dźwigu osobowego lub osobowo-towarowego wzięto pod uwagę kwestie związane z:

- projektowaniem (pozyskanie mapy do celów projektowych, koncepcja, badanie geotechniczne gruntu, projekt budowlany, projekt wykonawczy wielobranżowy, koszty związane z uzyskaniem decyzji administracyjnych),
- zatrudnieniem inspektora nadzoru,
- nadzorem autorskim projektanta,
- realizacją budowy szybu i montażu dźwigu (roboty budowlano-konstrukcyjne, roboty instalacyjne, zakup i montaż dźwigu, zagospodarowanie terenu (tylko w przypadku dźwigu zewnętrznego)),
- rejestracją dźwigu (dopuszczenie do eksploatacji).

Sporządzona w ramach ekspertyzy liczba szacunkowych kalkulacji kosztów procesów inwestycyjnych, pozwoliła na określenie średnich wartości kosztów inwestycji polegających na budowie szybu i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (bez kondygnacji podziemnych), które kształtują się następująco [PLN brutto]:

2024 rok	liczba kondygnacji nadziemnych		
Wariant i lokalizacja szybu	do 2	od 3 do 4	od 5 do 9
szyb zewnętrzny tradycyjny	540786,12	629891,57	749540,33
szyb zewnętrzny panoramiczny	749421,19	974460,55	1270768,17
szyb wewnętrzny tradycyjny	472143,77	547148,84	653948,19
szyb wewnętrzny panoramiczny	601648,95	748294,19	963251,73

Tabela 1. Średnie wartości kosztów inwestycji polegających na budowie szybu i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych [PLN brutto];

Źródło: *Opracowanie własne na podstawie Ekspertyzy zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen.*

Do analizy zostały wzięte pod uwagę dane dotyczące budowy:

- 1) budynku mieszkalnego wielorodzinnego 4-kondygnacyjnego z garażem podziemnym (5 kondygnacji);
- 2) budynku mieszkalnego wielorodzinnego 5-kondygnacyjnego, 2- segmentowego z łącznikiem i garażem podziemnym (6 kondygnacji).

Ad. 1) Budynek mieszkalny wielorodzinny 4-kondygnacyjny z garażem podziemnym (5 kondygnacji)

Podstawowe dane techniczno-użytkowe:

- powierzchnia zabudowy 477,00m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań 1 195,00 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 4,
- liczba kondygnacji podziemnych – 1,

Podstawowe dane kosztowe:

- cena budynku 6 433 853,50 zł,
- cena m² powierzchni użytkowej podstawowej budynku – 5384 zł.

Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, przedmiotowy budynek nie musi być wyposażony w dźwig osobowy czy osobowo-towarowy, tak więc biuletyn nie zawiera kosztów związanych z realizacją dźwigu. Zaznaczyć należy, iż w myśl nowo proponowanych regulacji powyższy budynek będzie posiadał obowiązek zaprojektowania owego dźwigu. Wobec tego, do obliczeń zostały przyjęte informacje zawarte w tabeli nr 1 dotyczące średnich cen dźwigów (dostawa, montaż i uruchomienie) uzyskanych w ramach badania ankietowego rynku. Dla tego

typu budynku konieczne będzie zainstalowanie dźwigu z 5 przystankami. Do wyliczeń zostały przyjęte ceny dźwigów do szybu tradycyjnego, których parametry są zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami, czyli:

A. dźwig osobowo-towarowy 1100x2100 mm z 1 wejściem, szerokość drzwi 900 mm,

B. dźwig osobowo-towarowy 1100x 2100 mm z dwoma wejściami 180°,

C. dźwig osobowy 1100x1400 z 1 wejściem, szerokość drzwi 900 mm,

D. dźwig osobowy 1100x1400 z dwoma wejściami 180°.

Poniższa tabela wskazuje zestawienie średnich cen dźwigów (dostawa, montaż i uruchomienie)

Rodzaje dźwigu	Opis	Ilość wejść	Powierzchni a podłogi (m2)	Cena
A	Osobowo-Towarowy	1	2,31	205 554,75 zł
B	Osobowo-Towarowy	2	2,31	217 511,17 zł
C	Osobowy	1	1,54	180 335,77 zł
D	Osobowy	2	1,54	192 691,29 zł

Tabela 2. Zestawienie średnich cen dźwigów (dostawa, montaż i uruchomienie) [PLN netto]

Źródło: *Oszacowanie własne na podstawie Ekspertyzy zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen*

Rodzaj dźwigu	Cena budynku bez uwzględnienia kosztów dźwigu [zł]	Średnie ceny dźwigów (dostawa, montaż i uruchomienie)	Cena budynku uwzględniając koszt dźwigu [zł]	Cena m2 powierzchni użytkowej mieszkań (bez uwzględniania kosztów dźwigu) [zł]	Cena m2 powierzchni użytkowej mieszkań (uwzględniając koszt dźwigu) [zł]	Kwota o jaką wzrośnie cena m2 powierzchni użytkowej mieszkań	% udział urządzeń dźwigowych w cenie budynku
A	6 433 853,50	205 555	6 639 408,25	5383,98	5 555,99	172,01	3,1%
B	6 433 853,50	217 511	6 651 364,67	5383,98	5 566,00	182,02	3,3%
C	6 433 853,50	180 336	6 614 189,27	5383,98	5 534,89	150,91	2,7%
D	6 433 853,50	192 691	6 626 544,79	5383,98	5 545,23	161,25	2,9%

Tabela 3. Szacunkowe koszty budowy i montażu dźwigu na etapie realizacji inwestycji. (Powyższe obliczenia nie uwzględniają ewentualnej korekty powierzchni użytkowej mieszkań, celem przeznaczenia jej na budowę szybu i montaż dźwigu.)

Źródło: *Oszacowanie własne na podstawie Ekspertyzy zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen oraz biuletynu.*

Poniżej podjęto próbę oszacowania kosztu dobudowy dźwigu osobowego lub osobowo-towarowego do budynku mieszkalnego wielorodzinnego 5-kondygnacyjnego, o którym mowa powyżej. Zgodnie z tabelą nr 1, średnie wartości kosztów inwestycji polegających na budowie szybu i montażu dźwigu w istniejących budynkach 5 kondygnacyjnych:

A. budowy szybu zewnętrznego tradycyjnego i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - 749540,33 zł brutto,

B. budowy szybu zewnętrznego panoramicznego i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - 1270768,17 zł brutto,

C. budowy szybu wewnętrznego tradycyjnego i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - 653948,19 zł brutto,

D. budowy szybu wewnętrznego panoramicznego i montażu dźwigu w istniejących budynkach mieszkalnych wielorodzinnych - 963251,73 zł brutto.

Mając na uwadze powyższe informacje można dojść do wniosków zawartych w tabeli poniżej.

Rodzaj dźwigu	Cena budynku bez uwzględnienia kosztów dźwigu [zł]	Średnie wartości kosztów inwestycji polegającej na budowie szybu i montażu dźwigu [zł]	Cena budynku uwzględniając średnie wartości kosztów inwestycji polegającej na budowie szybu i montażu dźwigu [zł]	Cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań (bez uwzględnienia kosztów dźwigu) [zł]	Cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań uwzględniając koszt inwestycji polegającej na budowie szybu i montażu dźwigu [zł]	Kwota o jaką wzrosła cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań [zł]	% udział procesu inwestycyjnego polegającego na budowie szybu i montażu dźwigu w cenie budynku [%]
A	6433853,50	749540,33	7 183 393,83 zł	5 383,98 zł	6 011,21 zł	627,23 zł	10,43 %
B	6433853,50	1270768,17	7 704 621,67 zł	5 383,98 zł	6 447,38 zł	1 063,40 zł	16,49 %
C	6433853,50	653948,19	7 087 801,69 zł	5 383,98 zł	5 931,21 zł	547,24 zł	9,23%
D	6433853,50	963251,73	7 397 105,23 zł	5 383,98 zł	6 190,05 zł	806,07 zł	13,02 %

Tabela 4. Szacunkowe koszty dobudowy i montażu dźwigu do 5 - kondygnacyjnego budynku (4 kondygnacje nadziemne, 1 kondygnacja podziemna), istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. (Powyższe obliczenia nie uwzględniają ewentualnej korekty powierzchni użytkowej mieszkań, celem przeznaczenia jej na budowę szybu i montaż dźwigu.)

Źródło: *Oszacowanie własne na podstawie Ekspertyzy zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen oraz biuletynu.*

Analizując powyższe informacje oraz szacunkowe obliczenia wykonane w tabelach 3. i 4. należy zauważyć, iż procentowy udział procesu inwestycyjnego polegającego na budowie szybu i montażu dźwigu w cenie całego obiektu jest średnio na poziomie mniej niż 13 %. Jest to znacznie więcej niż gdyby został on od razu zaprojektowany i wykonany podczas budowy budynku.

Ad. 2) Budynek mieszkalny wielorodzinny 5-kondygnacyjny, 2- segmentowy z łącznikiem i garażem podziemnym (6 kondygnacji)

Podstawowe dane techniczno-użytkowe:

- powierzchnia zabudowy 2 976, 20m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań 6 873, 90 m²,
- liczba kondygnacji nadziemnych – 5,
- liczba kondygnacji podziemnych – 1
- liczba urządzeń dźwigowych (windowych)- 4.

Podstawowe dane kosztowe:

- cena całkowita budynku – 35915040,22 zł,
- cena m² powierzchni użytkowej podstawowej budynku 5225 zł,
- cena urządzeń dźwigowych (windowych) – 622944,76 zł.

Cena urządzeń dźwigowych (4 szt.) [zł]	Cena całkowita budynku (z uwzględnieniem ceny urządzeń dźwigowych) [zł]	Cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań (z uwzględnieniem ceny urządzeń dźwigowych) [zł]	Kwota o jaką wzrosła cena m ² powierzchni użytkowej mieszkań w związku z montażem urządzeń dźwigowych [zł]	% udział urządzeń dźwigowych w cenie całkowitej budynku [%]
622944,76	36537984,98	5316,16	91,16	1,70%

Tabela 5. Szacunkowe koszty budowy i montażu dźwigu na etapie realizacji inwestycji.

Źródło: *Oszacowanie własne na podstawie Ekspertyzy zaktualizowane o wyliczony wskaźnik wzrostu cen oraz biuletynu.*

Mając na uwadze powyższe wyliczenia wskazujące na wyraźne różnice w kolumnach przedstawiających % udział urządzeń dźwigowych w cenie całkowitej budynku w dwóch

odrębnych przypadkach, zasadnym wydaje się wprowadzenie obowiązku wyposażania budynków w dźwigi już na etapie projektu. Podkreślić należy, iż zaprojektowanie dźwigu na etapie projektu powoduje mniejsze koszty niż jego dobudowanie w późniejszym terminie. Z powyższych, szacunkowych obliczeń (dla przeprowadzenia których założono uproszczenia) wynika, iż procentowy udział kosztów urządzeń dźwigowych w cenie całkowitej budynku, w sytuacji, gdy jest on montowany na etapie budowy budynku, wynosi średnio ok. 3%. Z kolei w przypadku dobudowy dźwigu do budynku istniejącego, udział kosztów urządzeń dźwigowych w cenie pierwotnej budynku (nieuwzględniającej kosztów dźwigu) może wynieść średnio mniej niż 13%. Ww. procentowe udziały w kosztach są orientacyjne – metodologia ich obliczeń zakłada wprowadzenie szeregu uproszczeń, które wynikają z konieczności zestawienia ze sobą danych pochodzących z różnych źródeł, ponadto wszelkie koszty związane z montażem dźwigu uzależnione są w dużej mierze od rodzaju i ilości zaprojektowanych urządzeń tego typu, jak również rodzaju i lokalizacji inwestycji. Na dobudowę szybu windowego oraz zakup i montaż dźwigu osobowego wspólnota, czy też spółdzielnia może uzyskać dofinansowanie z powołanego ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U. z 2022 r. poz. 2240), rządowego Funduszu Dostępności prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz współpracujące z nim instytucje finansujące¹¹. Finansowane są inwestycje, które dostosowują budynki do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, opiekunów z małymi dziećmi lub osób starszych. Ubiegający się o dofinansowanie powinni sporządzić audyt dostępności, czyli dokument z opisem stanu obecnego oraz określający bariery, jakie muszą pokonać osoby o szczególnych potrzebach (np. brak windy). Pomoc udzielana jest w formie preferencyjnej pożyczki z możliwością umorzenia do 40% jej wartości – po spełnieniu określonych warunków. Bliższych informacji o zasadach wsparcia z Funduszu udziela Minister Funduszy i Polityki Regionalnej. Ww. podmioty mogą też ubiegać się o wsparcie ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w ramach Programu Wyrównywania Różnic Między Regionami. Środki te przeznaczone są na poprawę dostępności wielorodzinnych budynków mieszkalnych m.in. budowę wind. Inwestycja musi zapewnić dostępność do co najmniej dwóch lokali, w których mieszkają osoby z niepełnosprawnością narządu ruchu o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności.	
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu	
☐ nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☒ nie ☐ nie dotyczy
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☐ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
Komentarz: Nie przewiduje się wpływu na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego – przy czym, jak wskazano w pkt 6 niniejszego OSR, projekt rozporządzenia może mieć wpływ na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego w sytuacji, kiedy te podmioty będą realizowały inwestycje budowlane w oparciu o przedmiotowe przepisy. Koszty te są jednak niemierzalne.	
9. Wpływ na rynek pracy	
Rozwiązania z zakresu dostępności architektonicznej budynków zawarte w projekcie rozporządzenia mogą wpłynąć na lepsze wykorzystanie potencjału osób z niepełnosprawnościami i seniorów na rynku pracy co może przełożyć się w dłuższej perspektywie na wzrost poziomu współczynnika aktywności zawodowej tych grup społecznych i sprzyjać uzupełnianiu zasobów rynku pracy.	
10. Wpływ na pozostałe obszary	

¹¹ Ich aktualna lista jest dostępna na stronie: <https://www.bgk.pl/programy-i-fundusze/fundusze/fundusz-dostepnosci/#c18634>

☒ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☒ inne: budownictwo	☐ informatyzacja ☒ zdrowie
Omówienie wpływu	Budownictwo: Lepsza czytelność przepisów wpłynie pozytywnie na uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zapewnienie większej stabilności podejmowanych w nim rozstrzygnięć. Wprowadzone zmiany w zakresie dotyczących bezpieczeństwa pożarowego umożliwią ograniczenie możliwości wystąpienia pożarów dużych i bardzo dużych, wymagających prowadzenia długotrwałych działań ratowniczo-gaśniczych, a także związanych z nimi nieakceptowalnych społecznie skutków (duże straty materialne i całkowite zniszczenia budynków, ryzyko znacznego zanieczyszczenia środowiska, utrata wielu miejsc pracy, etc.). Doprecyzowanie i co za tym idzie jednoznaczność przepisów dotyczących podziału budynku na strefy pożarowe, a także sposobów wykonywania ścian oddzielenia przeciwpożarowego oraz zabezpieczania otworów w tych ścianach uczyni proces inwestycyjny bardziej przewidywalny, a mniej uznaniowy. Środowisko: Wprowadzenie zmian w przepisach w zakresie bezpieczeństwa pożarowego wpłynie na zmniejszenie negatywnego oddziaływania pożarów dużych i bardzo dużych obiektów handlowo-usługowych oraz produkcyjnych i magazynowych, wymagających prowadzenia długotrwałych działań ratowniczo-gaśniczych na środowisko. Pożary przedmiotowych obiektów powodują uwolnienie do środowiska dużych ilości trujących związków chemicznych (np. tlenków azotu, związków siarki, pyłów zawieszonych (PM 2,5 PM 10), formaldehydu, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych) oraz powstanie wód pogaśniczych, które powodują skażenie wody i gleby. Ponadto duże pogorzeliska przez długi czas po zakończeniu działań ratowniczych mogą potencjalnie negatywnie wpływać na zdrowie mieszkańców oraz żyjących w pobliżu zwierząt. Ograniczenie wielkości pożarów skróci czas prowadzenia działań, a tym samym ilość powstałych w trakcie pożaru toksycznych produktów spalania oraz wód pogaśniczych przedostających się do cieków, zbiorników wodnych i gleby. Zdrowie: wprowadzenie zmian może wpłynąć na oszczędności związane z wydatkami na służbę zdrowia czy opiekę medyczną osób o ograniczonej sprawności ruchowej dla budżetu państwa. Brak dostępności przestrzeni publicznej powoduje bowiem wzrost kosztów tak dla finansów publicznych (budżet państwa – np. konieczność zapewnienia opieki zinstytucjonalizowanej), jak i budżetów samych obywateli (często są to także niepoliczalne koszty), gdyż istnieje konieczność udzielania większego wsparcia osobom niepełnosprawnym, czy osobom starszym – np. konieczność asystencji i wyręczania, większa liczba godzin usług opiekuńczych, konieczność zamiany miejsca zamieszkania na kosztowną placówkę całodobową. Szansą na zmianę tego stanu rzeczy jest ograniczenie wsparcia poprzez zaspokojenia potrzeb w inny sposób (położenie akcentu na prewencję – zapobieganie wykluczeniu przez poprawę dostępności), co realnie można osiągnąć m.in. poprzez likwidację barier w architekturze.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
Rozporządzenie wejdzie w życie z dniem 20 września 2026 r., przy czym część przepisów wejdą w życie z dniem 31 grudnia 2026 r. oraz 31 grudnia 2029 r.		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Ze względu na przedmiot regulacji ewaluacja efektów projektu nie jest planowana.		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		
-		